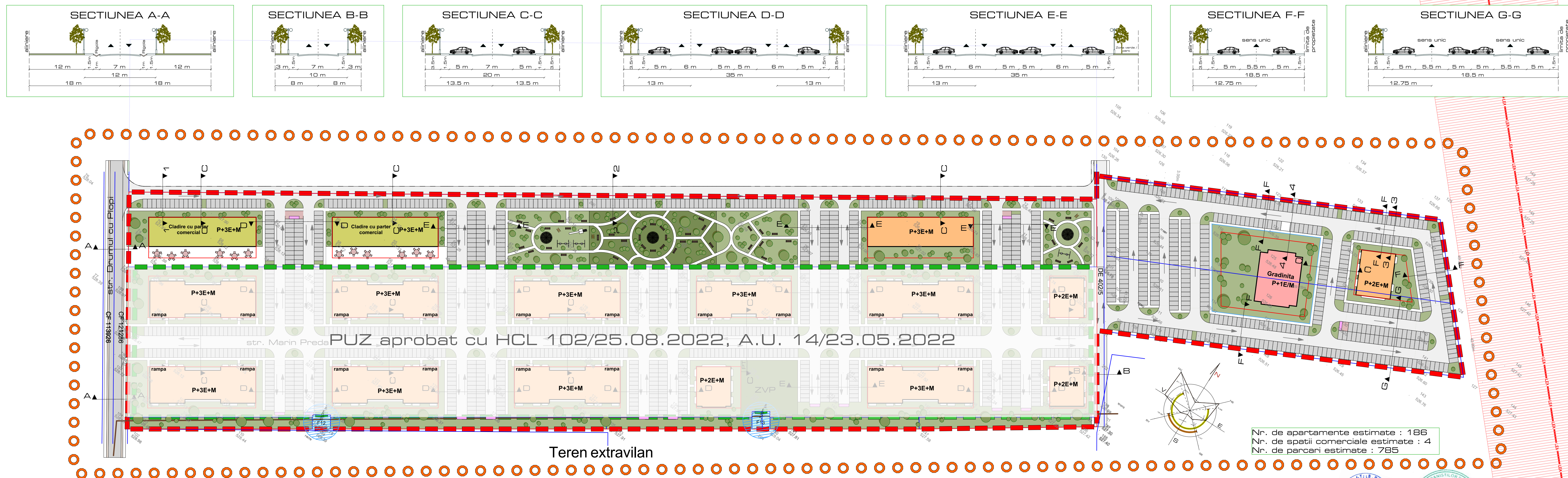


ILUSTRARE URBANISTICA

[illegible]

BILANT TERITORIAL		EXISTENT						PROPUS				REGIM DE VALUTARE MAXIM PERMIS
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	SUBZONE	mp	%	POT	CUT	mp	%	CUT max	POT max	1.4	S+P+3E+M
LOQUINTE COLECTIVE SI FUNCTIONI COMPLEMENTARE	36448.00 din care 1:	CONSTRUCTII	0	0	0	0	3599.32	9.05	30	1.4	—	—
		SPATIU VERDE AMENAJAT / PARC	0	0	—	—	11097.23	30.34	—	—	—	—
		CAROSABIL	0	0	—	—	7323.99	20.10	—	—	—	—
		TROTUARE	0	0	—	—	4863.66	13.34	—	—	—	—
		PARCARI	0	0	—	—	9812.50	26.92	—	—	—	—
		ZONA DESERVIRE COMUNALA	0	0	—	—	91.30	0.25	—	—	—	—
ZONA INVATAMANT	2740.00 din care 1:	CONSTRUCTII	0	0	0	0	685.00	25.00	25	0.6	—	S+P+1E+M
		SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0	—	—	2055.00	75.00	—	—	—	—
ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA	8063.00						2063.00	100.00	10	0.1	—	P
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	41251.00						41251.00	—	—	—	—	—

AS PROJECT SRL RO 157893389 J08/1989/03.1.0.2003 BRASOV tel:07 44 33 11 44 Fax 02685540038		Denumirea lucrarii: Extindere PUZ- Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022 A.U. 14.10.23 05.12.23) Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sâmpetru, jud. Brasov. Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTARE SRL	
PROIECTAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN		Continutul planșei: ILUSTRARE URBANISTICA
DESENAT	ARH. ALEXA SEBASTIAN		FAZA: PUZ
SEF PROIECT	ARH. ALEXA SEBASTIAN		SCARA: 1:1000
		DATA: 18.06.2024	PR.NR.: 3
		SCARA: U 03	



	Zona edificabil
	Foraj apa
	Zona protectie sanitara foraj apa
	Carosabil
	Trotuar
	Rigola propusa
	Parcari
	Spatiu colectare deseuri
	Spatii verzi plantate



AS PROIECT SRL

RO 15789329 JOB/1929/03.10.2003

BRASOV tel:07 44 33 11 44 Fax 0268540038

PROIECTAT ARH. ALEXA SEBASTIAN

DESENAT ARH. ALEXA SEBASTIAN

SEF PROIECT ARH. ALEXA SEBASTIAN

Denumirea lucrării: Extindere PUZ - Construire locuințe colective P+3E+M, respectiv P+2E+M și funcțiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022)

Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sanpetru, jud. Brașov.

Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Continutul plansei: INCADRARE IN ZONA

DATA: 18.06.2024

PR.NR.: 3

FAZA: PUZ

SCARA:

PLANSĂ: U 01

Limita de proprietate dupa repositionare



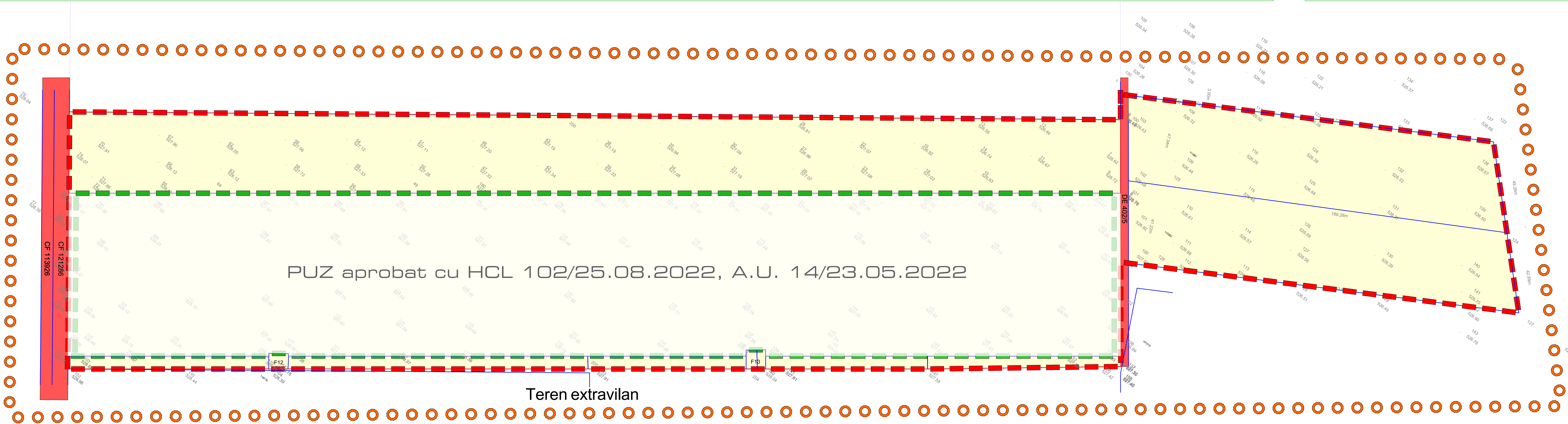
-



PLANSA: U 02

Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ
aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)

REGIM JURIDIC



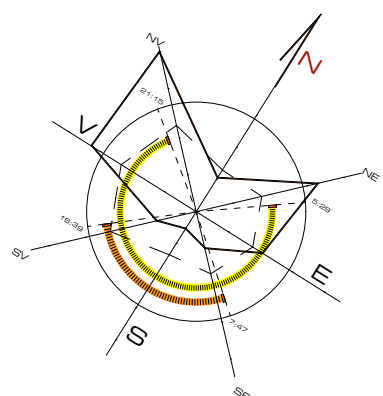
LEGENDA

LIMITE

- ○ ○ Zona studiata
- — — Limita extindere PUZ
- — — Limita PUZ aprobat
- — — Parcelare existenta

TIPUL DE PROPIETATE

- Terenuri proprietate particulara persoane fizice sau juridice
- Terenuri apartinand domeniului public



AS PROIECT SRL

RO 15789329 J08/1929/03.10.2003
BRASOV tel: 07 44 33 11 44 Fax 0268540038

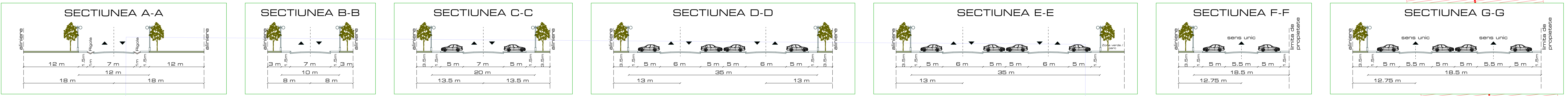
PROIECTAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
DESENAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
SEF PROIECT ARH. ALEXA SEBASTIAN

Denumirea lucrarii: Extindere PUZ- Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)
Adresa: str. Marin Preda, nr. FN. com. Sanpetru, jud. Brasov.
Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Continutul plansei: REGIM JURIDIC
FAZA: PUZ
SCARA: 1:1000
DATA: 18.06.2024 PR.NR.: 3 PLANSA: U 06

Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)

REGLEMENTARI URBANISTICE



Nr. de apartamente estimate : 186
Nr. de spatii comerciale estimate : 4
Nr. de parcare estimate : 785

LEGENDA

LIMITE

- ○ ○ Zona studiata
- — — Limita extindere PUZ
- — — Limita PUZ aprobat
- — — Parcelare existenta
- — — Aliniere propusa

REGLEMENTARI

- ZLc - Zona Locuinte colective si functiuni complementare
- Zi - Zona invatamant
- Zvp - Zona verde de folosinta publica
- Zv - Spatiu verde amenajat / parc
- Zona deservire comunala
- Zona edificabil locuinte colective
- Zona edificabil locuinte colective cu parter comercial
- Zona edificabil gradinita

- LEA 400 kV Bradu - Brasov
- Zona protectie LEA 400 kV
- Conducta ANIF
- Zona protectie sanitara foraj apa
- Foraj apa
- Carosabil
- Trotuar
- Rigola propusa
- Parcari
- Circulatii propuse

BILANT TERITORIAL		EXISTENT				PROFUS				REGIM DE	
ZONA FUNCTIONALE		SUPRAFATA mp	SUBZONE	mp	%	POT	CUT	mp	%	POT max	CUT max
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	36449.00 din care :	CONSTRUCTII	0	0	0	0	3299.32	9.05	30	1.4	S+P+3E+M
		SPATIU VERDE AMENAJAT / PARC	0	0	0	0	11057.23	30.34	—	—	—
		CAROSABIL	0	0	0	0	7323.99	20.10	—	—	—
		TROTUARE	0	0	0	0	4863.66	13.34	—	—	—
		PARCARI	0	0	0	0	9812.50	26.92	—	—	—
ZONA INVATAMANT	2740.00 din care :	CONSTRUCTII	0	0	0	0	685.00	25.00	25	0.6	S+P+1E/M
		SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0	0	0	2055.00	75.00	—	—	—
ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA		2063.00		0	0	0	0	100.00	10	0.1	P
SUPRAFATA ZONA STUDIATA		41251.00									



AS PROIECT SRL
RO 15789329 JOB/1929/03.10.2003
BRASOV tel: 07 44 33 11 44 Fax 0268540038

Denumirea lucrarii: Extindere PUZ- Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)
Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sanpetru, jud. Brasov

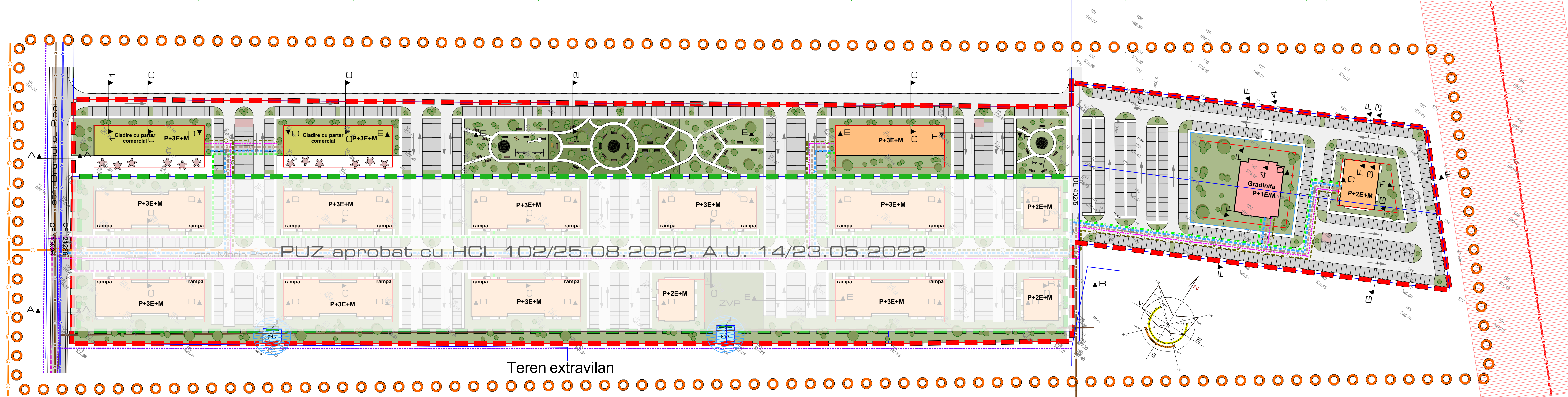
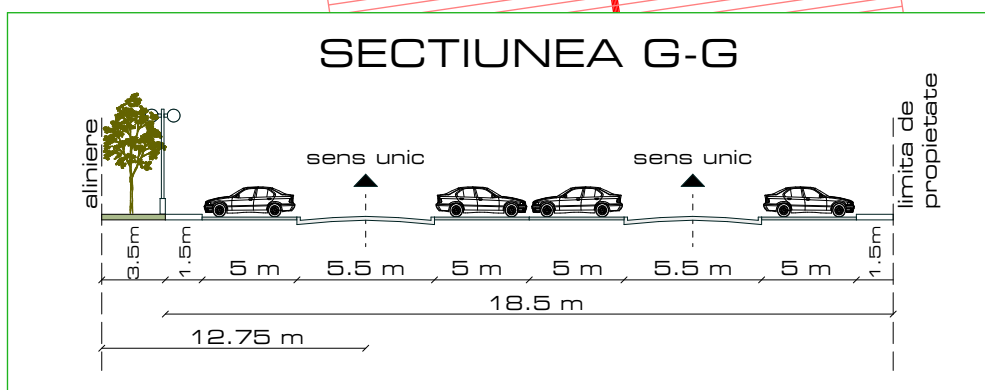
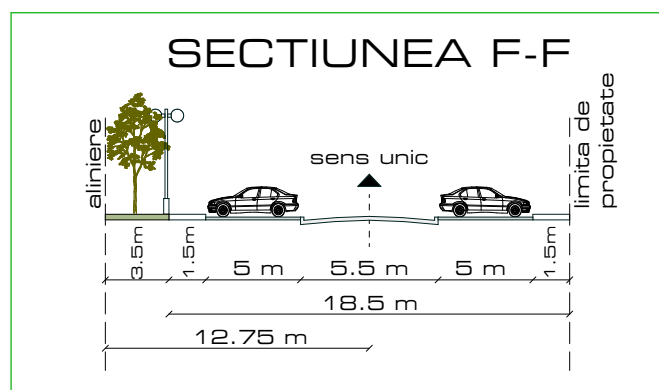
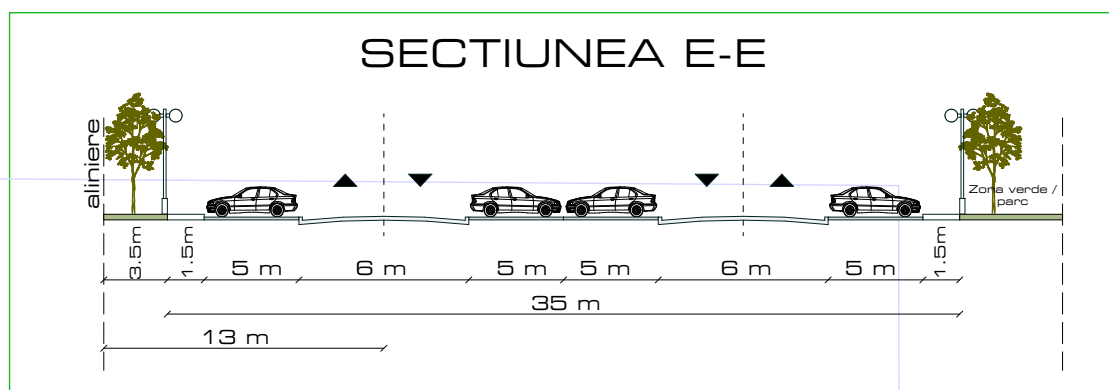
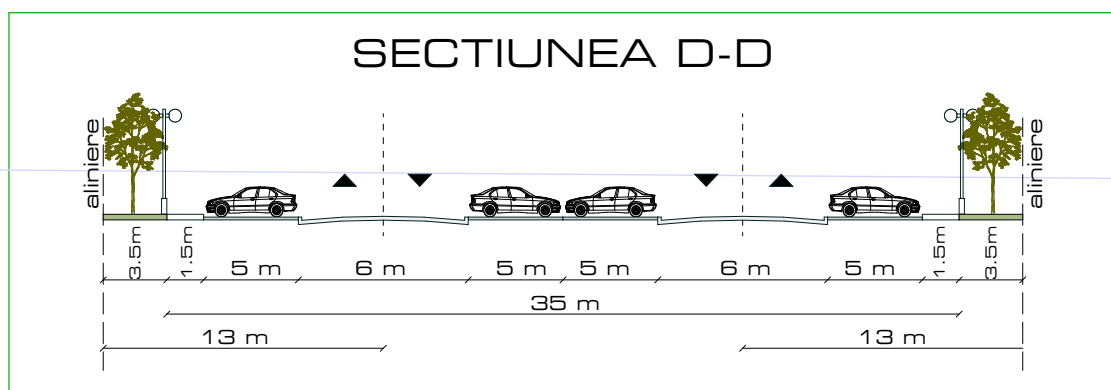
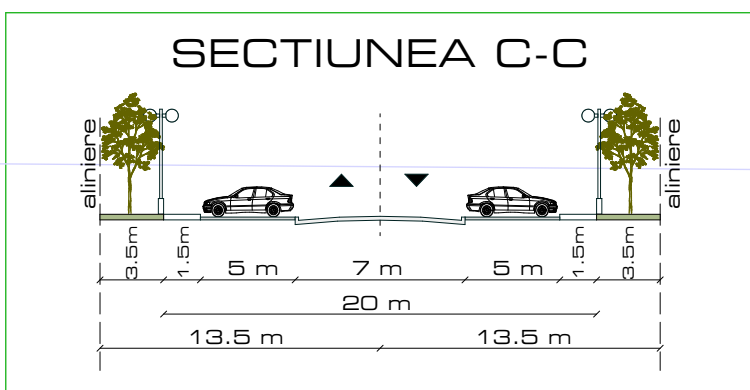
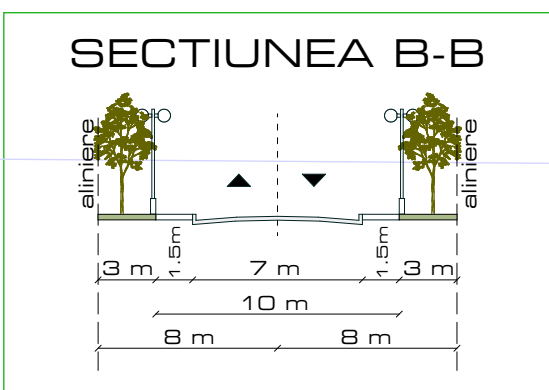
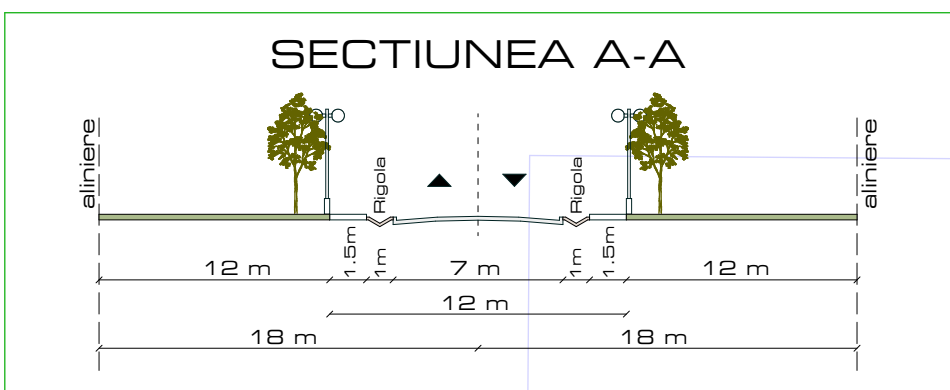
Continutul plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE FAZA: PUZ
SCARA: 1:1000
PLANSA: U 04

PROIECTAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
DESENAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
SEF PROIECT ARH. ALEXA SEBASTIAN

DATA: 18.06.2024 PR.NR.: 3

Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ
aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)

RETELE EDILITARE



LEGENDA

LIMITE

- ○ ○ Zona studiata
- — — Limita extindere PUZ
- — — Limita PUZ aprobat
- — — Parcelare existenta
- — — Aliniere propusa

RETELE EXISTENTE

- — — Conducta apa PEHD 160 mm
- — — Canalizare menajera Fd Dn 400 mm
- — — Retea subterana DIGI
- — — Conducta distrigaz CD PE DN 125 mm
- — — Conducta distrigaz CD PE DN 125 mm in curs de executie
- — — Retea orange subterana
- — — Conducta ANIF
- — — Foraj apa

- — — Zona protectie sanitara foraj apa
- — — LEA 400 kV Bradu - Brasov
- — — Zona protectie LEA 400 kV

RETELE PROPUSE

- — — Conducta apa
- — — Canalizare menajera
- — — Retea subterana DIGI
- — — Conducta distrigaz
- — — Retea orange subterana

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUSE		REGIM DE	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	SUBZONE	mp	%	POT	CUT	INALTIME MAXIM PERMIS
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	36449.00 din care :	CONSTRUCTII	0	0	0	0	3289.32
		SPATIU VERDE AMENAJAT / PARC	0	0	0	0	11057.23
		CAROSABIL	0	0	0	0	7323.99
		TROTUARE	0	0	0	0	4863.66
		PARCARI	0	0	0	0	9812.50
ZONA INVATAMANT	2740.00 din care :	ZONA DESERVIRE COMUNALA	0	0	0	0	91.30
		CONSTRUCTII	0	0	0	0	685.00
ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA	2063.00	SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0	0	0	2055.00
		CONSTRUCTII	0	0	0	0	2063.00
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	41251.00						41251.00



AS PROIECT SRL
RO 15789329 J08/1929/03.10.2003
BRASOV tel: 07 44 33 11 44 Fax: 0268540038

Denumirea lucrarii: Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)
Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sanpetru, jud. Brasov

PROIECTAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
DESENAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
SEF PROIECT ARH. ALEXA SEBASTIAN

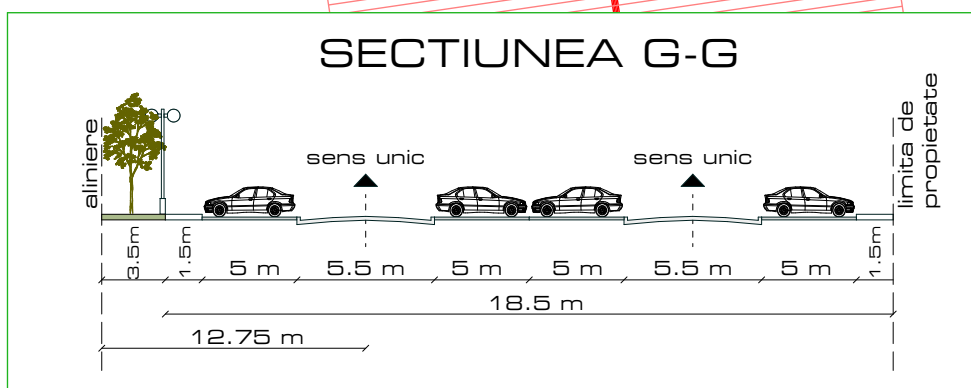
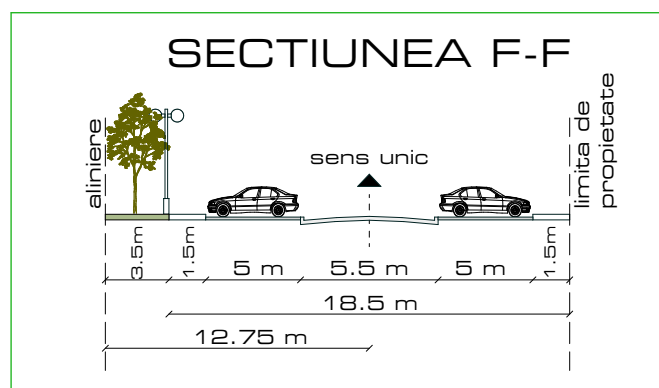
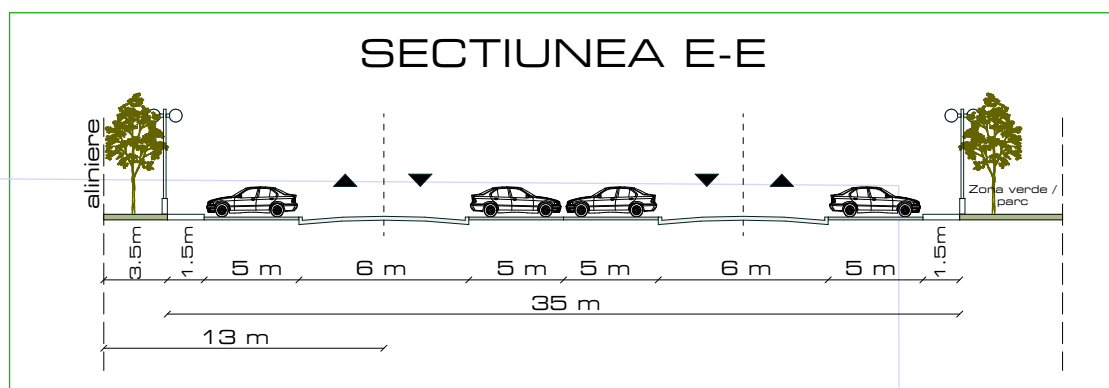
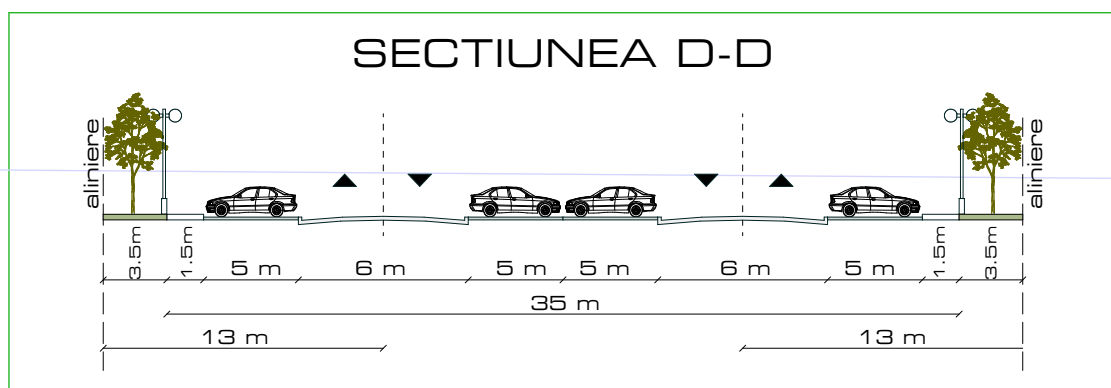
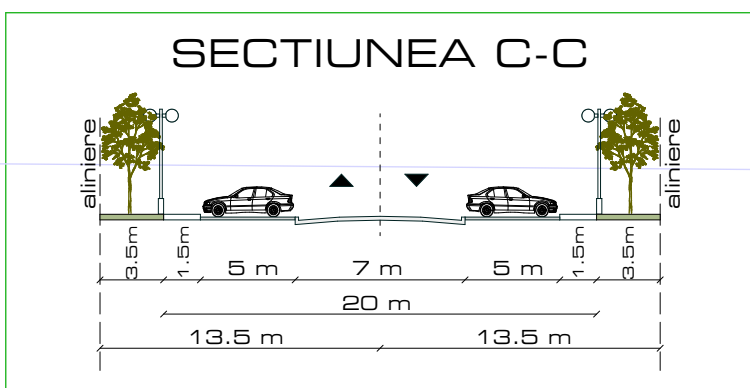
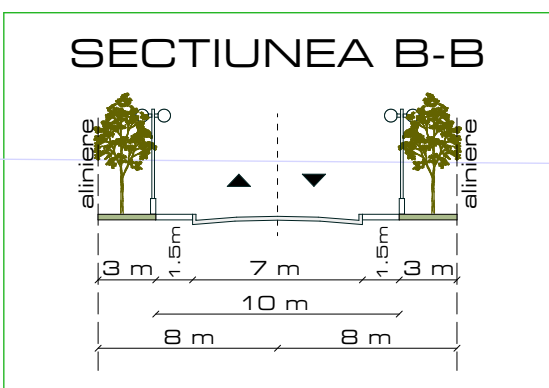
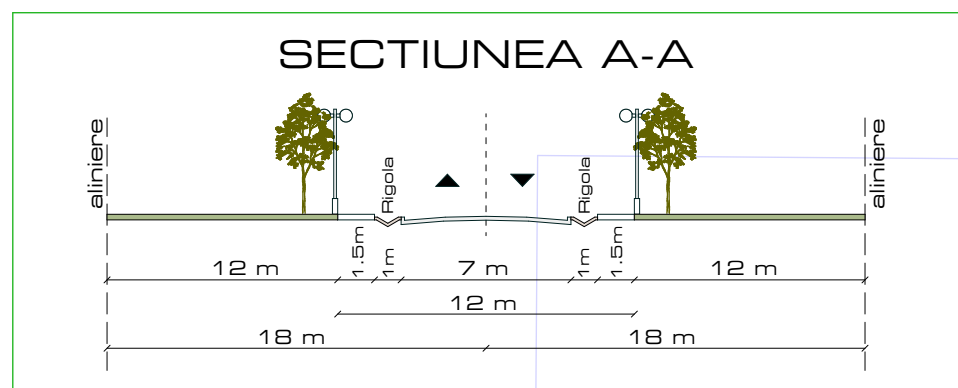
Continutul plansei: RETELE EDILITARE

FAZA: PUZ
SCARA: 1:1000
PLANS: U 05

DATA: 18.06.2024 PR.NR.: 3

Extindere PUZ - Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ
aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)

ILUSTRARE URBANISTICA



Nr. de apartamente estimate : 186
Nr. de spatii comerciale estimate : 4
Nr. de parcarri estimate : 785

LEGENDA

LIMITE

- ○ ○ Zona studiata
- — — Limita extindere PUZ
- — — Limita PUZ aprobat
- — — Parcelare existenta
- — — Aliniere propusa

REGLEMENTARI

- Locuinte colective
- Locuinte colective cu parter comercial
- Gradinita
- Spatiu verde amenajat/parc
- Zona verde de folosinta publica
- Conducta ANIF
- LEA 400 kV Bradu - Brasov
- Zona protectie LEA 400 kV

- Zona edificabil
- Foraj apa
- Zona protectie sanitara foraj apa
- Carosabil
- Trotuar
- Rigola propusa
- Parcari
- Spatiu colectare deseuri
- Spatii verzi plantate

BILANT TERRITORIAL		EXISTENT				PROFUS				REGIM DE	
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	SUBZONE	mp	%	POT	CUT	mp	%	POT max	CUT max	INALTIME
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	36449.00 din care :	CONSTRUCTII	0	0	0	0	3299.32	9.05	30	1.4	S+P+3E+M
		SPATIU VERDE AMENAJAT / PARC	0	0	0	0	11057.23	30.34	—	—	—
		CAROSABIL	0	0	0	0	7323.99	20.10	—	—	—
		TROTUARE	0	0	0	0	4863.66	13.34	—	—	—
		PARCARI	0	0	0	0	9812.50	26.92	—	—	—
		ZONA DESERVIRE COMUNALA	0	0	0	0	91.30	0.25	—	—	—
ZONA INVATAMANT	2740.00 din care :	CONSTRUCTII	0	0	0	0	685.00	25.00	25	0.6	S+P+1E/M
		SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0	0	0	2055.00	75.00	—	—	—
ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA	2063.00		0	0	0	0	2063.00	100.00	10	0.1	P
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	41251.00						41251.00	—	—	—	—



AS PROIECT SRL
RO 15789329 JOB/1929/03.10.2023
BRASOV tel: 07 44 33 11 44 Fax 0268540038

Denumirea lucrarii: Extindere PUZ- Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)
Beneficiar: SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Adresa: str. Marin Preda, nr. FN, com. Sanpetru, jud. Brasov

Continutul plansei: ILUSTRARE URBANISTICA

FAZA: PUZ
SCARA: 1:1000
PLANSA: U 03

PROIECTAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
DESENAT ARH. ALEXA SEBASTIAN
SEF PROIECT ARH. ALEXA SEBASTIAN

DATA: 18.06.2024 PR.NR.: 3

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: „ Extindere PUZ – Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022) ”

Amplasament : str. Marin Preda, nr.FN, com. Sanpetru, jud. Brasov

Beneficiar : Subcetate Apartamente SRL

Proiectant: As Proiect SRL arh. ALEXA SEBASTIAN

Data intocmirii documentatiei 3/18.06.2024

1.2. Obiectul lucrarii

Prezentul Plan Urbanistic Zonal defineste normele ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de **Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare** pe care beneficiarul intenționează sa le construiască in jud. Brasov, com. Sanpetru, str. Marin Preda, nr. FN. Prezentul PUZ se va realiza ca extindere a PUZ-ului de locuinte colective si functiuni complementare, aprobat cu HCL 102/25.08.2022, AU 14/23.05.2022. Se In partea de sud-vest a terenului se afla un cartier de locuinte colective , ceea ce face ca functiunea propusa sa fie compatibila cu cea existenta. Prezenta documentatie se va corela cu documentatiile de urbanism aprobate in zona.

Lucrarea se elaboreaza pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificata si completata, privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

Obiectivele lucrarii constau in:

- _ stabilirea modului de utilizare a terenurilor din extravilan propus;
- _ precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate; dimensionarea, funcționalitatea si aspectul arhitectural al construcțiilor;
- _ integrarea si armonizarea noilor construcții cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor menținute;
- _ echiparea cu utilitati edilitare;
- _ evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a comunei

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

Concomitent întocmirii documentației P.U.Z. se va realiza actualizarea planurilor topografice si studiul geotehnic pentru zona studiata.

- Baza topografica avizata de Oficiul Județean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brașov.
- Studiu geotehnic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutie

S-au stabilit direcțiile de dezvoltare ale municipiului in condițiile dreptului de proprietate si al interesului public.

2.2. Relatii in teritoriu

Incadrarea in rețeaua de localitati

Terenurile au o forma regulata in plan, fara denivelări importante, sunt situate in extravilanul comunei Sanpetru. Accesul la amplasament se face din strada Marin Preda.

Terenurile sunt in proprietatea persoanei juridice Subcetate Apartamente SRL si a persoanelor fizice Seche Ion si Seche Valeria, conform extrase CF101020, CF 103302, CF 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550 avand categoria de folosinta : arabil.

Suprafata de teren pentru care s-a solicitat Certificatul de urbanism si care va fi reglementata este de 41251 mp. Suprafata studiata va cuprinde si terenurile reglementate prin PUZ aprobat prin HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022. Suprafata totala PUZ in urma extinderii este 85396 mp.

Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord-vest de teren arabil intravilan avand CF 113924 cu functiunea de locuinte colective si dotari complementare aprobate prin PUZ cu AU 49/2009, la sud- vest strada Drumul cu Plopi avand CF 113926 si terenul cu CF 121286, la sud-est teren arabil extravilan nr. 116779, nr. cad. A 402/1/9 ci CF 101015 iar la nord-est de terenurile arabile extravilan cu CF 111682 si CF 112553.

Pentru o identificare mai buna a terenului si a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografica, avizata de Oficiul Județean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brașov.

Incadrarea in teritoriul administrativ

Coordonatele perimetrului de exploatare, in sistem STEREO 70, sunt prezentate in tabelul din ridicarea topografica si in plansa U02.

2.3.	Circulatie
-------------	-------------------

Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din strada Marin Preda care are acces direct din strada Drumul cu Plopi care este principala cale de circulatie din zona amplasamentului.

2.4.	Ocuparea terenurilor
-------------	-----------------------------

Terenul reglementat are o suprafata de 41251 mp, conform extrase CF101020, CF 103302, Cf 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550, din care se propune :

- Zona de locuinte colective si functiuni complementare ZLc.
- Zona invatamant. Zi.
- Zona verde de folosinta publica. Zvp.

2.5.	Echipare edilitara
-------------	---------------------------

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se poate face din reseaua de distributie HDPE De 160 mm din str. Drumul cu Plopi, prin bransamentul existent.

Canalizarea menajera

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare Fd Dn 400 mm existent pe str. Marin Preda.

Distrigaz

Conform avizului nr. 65501-320.776.927/17.02.2025 eliberat de Distrigaz Sud Retele, exista o retea de distributie gaze naturale CD PE DN 125 mm pe str. Drumul cu Plopi si pe str. Marin Preda (pe o distanta de aprox. 200 m) si in curs de executie pe str. Marin Preda (pe o distanta de 185 m). Noile constructii se vor racorda la reseaua de gaz existenta.

Orange Romania SA

Conform avizului nr. AFO915114/20881/19353/13.02.2025 eliberat de Orange Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi si la intrarea pe str. Marin Preda.

DIGI Romania SA

Conform avizului nr. 43/21.02.2025 eliberat de Digi Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi. Noile constructii se vor racorda la reseaua existenta.

Lucrarea propusa, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie într-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate prin intermediul societăților de salubritate.

Tinand cont ca in apropiere exista o ferma de animale s-a intocmit un studiu de evaluare asupra sanatatii si confortului populatiei.

Studiul de impact asupra stării de sănătate a populației a fost efectuat la solicitarea beneficiarului conform adresei Avizului de oportunitate eliberat de către primăria comunei Sânpetru, conform cerințelor din Notificarea DSP Brașov cu nr. 496/A/11.06.2025, conform prevederilor Ordinului M.S. nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare.

În documentație au fost prevăzute măsuri de protecție privind reducerea impactului asupra mediului și a sănătății populației. Respectarea acestor măsuri și a condițiilor tehnice privind dotările, cât și exploatarea în condiții de siguranță a instalațiilor în sistem monitorizat vor conduce la diminuarea impactului asupra mediului și sănătății populației. Calitatea vieții și standardele de viață ale comunității locale nu vor fi afectate negativ de funcționarea obiectivului studiat, în condiții normale de funcționare.

În condițiile respectării integrale a condițiilor și a recomandărilor din studiu, distanțele existente pot asigura protecție sanitară și obiectivul poate funcționa pe amplasamentul existent.

În condiții de calm atmosferic, valorile calculate ale imisiilor de amoniac datorate platformei de depozitare a gunoiului de grajd, în zona locuințelor propuse (cca 120 m), vor putea depăși CMA medie zilnică/ CMA momentană. În condițiile atmosferice obișnuite ale zonei, nivelurile estimate ale imisiilor de amoniac datorate activității de depozitare a gunoiului de grajd, în zona celor mai apropiate locuințe vor depăși CMA medie zilnică dar se vor menține sub CMA momentană. Prin formarea crustei sau prin acoperirea platformei de gunoi, se reduce rata de emisie cu 30-80%. Astfel, prin formarea crustei/acoperirea gunoiului de grajd (cu un strat de pământ compactat de 10-15 cm sau cu o folie rezistentă la UV), considerăm că emisiile de la nivelul platformei se vor reduce cu 50%. Conform calculelor estimative se observă că valorile imisiilor de la nivelul platformei de gunoi – prin formarea crustei sau Acest document este proprietatea SC IMPACT SANATATE SRL. Pagina 115 Reproducerea și/sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor prin acoperirea gunoiului de grajd în zona locuințelor propuse (cca 120 m) vor fi mult reduse și se vor putea situa sub CMA medie zilnică și sub CMA momentană. Cumulativ, luând în considerare emisiile provenite atât de la adăposturile pentru animale, cât și de la platforma de dejecții, în condiții atmosferice obișnuite pentru zonă,

valorile medii estimate ale emisiilor de amoniac în zona grădiniței propuse și în zona celor mai apropiate locuințe colective (situat la aproximativ 100 m, respectiv 120 m față de platforma de dejecții) ar fi de circa 30,00 $\mu\text{g}/\text{mc}$ și, respectiv, 39,00 $\mu\text{g}/\text{mc}$. La acestea se adaugă contribuția medie de la adăpostul de bovine (aflat la circa 90 m de grădiniță și 75 m de cel mai apropiat bloc), estimată la 20,61 $\mu\text{g}/\text{mc}$ și, respectiv, 16,77 $\mu\text{g}/\text{mc}$, precum și contribuția de la adăpostul de ovine (situat la circa 105 m de grădiniță și 155 m de blocuri), estimată la 7,50 $\mu\text{g}/\text{mc}$ și, respectiv, 13,09 $\mu\text{g}/\text{mc}$. Valoarea totală estimată a acestor emisii nu depășește concentrațiile maxime admise (CMA) medii zilnice sau momentane, conform legislației în vigoare.

Conform Notificării DSVSA Brașov nr. 9004 din 14.05.2005 pe amplasamentul fermei din vecinătatea amplasamentului studiat nu vor fi ținute toate animalele pe care proprietarul le deține. În perioada pășunării (martie-noiembrie) acestea sunt Acest document este proprietatea SC IMPACT SANATATE SRL. Reproducerea și/sau retransmiterea totală sau parțială se poate face doar cu respectarea dreptului de autor ținute pe alte terenuri ale proprietarului fermei aflate la mare distanță de obiectivul studiat. Având în vedere acest aspect putem concluziona că potențialul disconfort olfactiv va fi prezent doar pentru o anumită perioadă de timp (noiembrie-martie) și nu există premisele ca platforma de gunoi să fie umplută la capacitate maximă (capacitate la care s-au efectuat estimările de emisii) în această perioadă.

Dacă se vor respecta și implementa măsurile propuse pentru gestionarea activității fermei, iar instituțiile avizate (DSVSA, APM, DSP) vor monitoriza conformarea, impactul asupra grădiniței propuse în vecinătate va fi minim. Aplicarea corectă a soluțiilor tehnice privind reducerea emisiilor (precum acoperirea platformei de dejecții și gestionarea corespunzătoare a efectivelor de animale), coroborată cu distanțele existente față de clădirea grădiniței, asigură menținerea calității aerului în limitele admise. Astfel, funcționarea obiectivului propus nu va fi afectată semnificativ de activitatea fermei, iar disconfortul olfactiv va fi redus și limitat în timp.

Verificarea acestor estimări se va putea efectua prin măsurători conform unui program de monitorizare stabilit împreună cu DSP/ APM județean, prin analize efectuate de către un laborator acreditat, pentru principalii poluanți din aer (amoniac și pulberi), la limita locuințelor, în special în timpul verii, inclusiv pentru verificarea impactului cumulativ. Considerăm că activitățile care se vor desfășura în cadrul obiectivului studiat nu vor afecta negativ confortul și starea de sănătate a populației din zonă, prin aplicarea măsurilor prevăzute. Evaluarea impactului a fost realizată printr-un studiu care a analizat potențialii factori de risc din mediu precum și recomandările care au ca scop minimalizarea efectelor negative. Valorile concentrațiilor substanțelor poluante în aerul ambiant

trebuie să nu depășească valorile limită, în conformitate cu legislația în vigoare (Legea nr. 104/2011 - privind calitatea aerului înconjurător) și STAS 12574/87- privind concentrațiile maxime admisibile ale substanțelor poluante din atmosferă "Aer din zonele protejate". Beneficiarul proiectului se va asigura că toate operațiile de pe amplasament să se realizeze în așa fel încât emisiile și mirosurile să nu determine deteriorarea calității aerului, dincolo de limitele amplasamentului. Impactul activităților de pe amplasament asupra atmosferei va fi nesemnificativ, dacă măsurile ce se vor adopta vor situa poluarea în limitele concentrațiilor admise pentru poluanții din emisiile atmosferice. Prin respectarea tuturor măsurilor de organizare, funcționare a obiectivului, precum și a prevederilor din domeniul protecției mediului, protecției și securității muncii, poluările accidentale cu impact semnificativ asupra apelor și solului pot fi prevenite și vor fi evitate.

Conform concluziilor anterioare, considerăm că, dacă se respectă prevederile proiectului și recomandările incluse în avizele și studiile de specialitate, activitățile desfășurate în cadrul obiectivului studiat, inclusiv cele aferente fermei din vecinătate, nu vor avea un impact negativ asupra sănătății ocupanților și a populației din zonă. Ferma a fost proiectată și gestionată astfel încât emisiile, zgomotul și alte posibile surse de disconfort sau poluare să fie menținute sub limitele admise, evitând astfel orice risc pentru sănătatea celor care locuiesc sau își desfășoară activitatea în proximitate.

2.7. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Zona ce urmează a se reglementa este liberă în proporție de 100%.
- Nu există o rețea stradală modernă.
- Nu există spații verzi amenajate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Studii de fundamentare

Având în vedere studiile efectuate până acum pentru zona studiată, menționăm:

- Au fost prevăzute parcuri în interiorul parcelei.
- Conform PUG Sanpetru, terenul este situat în extravilanul comunei Sanpetru.
- Baza topografică avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.
- Studiu geotehnic.

3.2.**Prevederi ale PUG-ului**

Propunerile PUG privind evolutia posibila a comunei Sanpetru au avut in vedere urmatoarele:

- dezvoltarea demografica a comunei;
- dezvoltarea economica a comunei;
- ridicarea nivelului urban al comunei;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor masuri care sa reduca in limite admise efectele surselor de poluare.

3.3.**Cadrul natural**

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural. Totuși noile construcții ce se vor realiza trebuie sa se înscrie in zona, atât prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafețele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili in funcție de categoria construcțiilor.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Se propune realizarea de spatii verzi de folosinta publica de 5% din suprafata de extravilan a terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

3.4.**Modernizarea circulatiei****Circulatii carosabile**

Accesul la constructiile propuse se face din str. Marin Preda ce face legatura cu str. Drumul cu Plopi.

S-au mentinut profilele stradale reglementate in PUZ-ul aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022, si anume :

- drum cu profilul stradal A-A, cu un carosabil de 7 m, rigola 1m pe ambele parti si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal B-B, cu un carosabil de 7 m si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal C-C, cu un carosabil 7 m, parcare 5 m pe ambele parti si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal D-D compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcare 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.

Pe terenul ce se reglementeaza in prezenta documentatie PUZ s-au preluat profilele stradale A-A, B-B, C-C, D-D si s-au propus urmatoarele profile stradale :

- drum cu profilul stradal E-E compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcare 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- drum cu profilul stradal F-F, cu un carosabil de 5.5 m (sens unic), parcare 5 m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti.

- drum cu profilul stradal G-G compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 5.5 m – sens unic , 2 parcar 2X5 m, carosabil 5.5 m – sens unic, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.

Se vor respecta conditiile impuse prin HCL Sanpetru nr. 139/29.11.2022.

Intersecțiile între străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Alcătuirea profilelor transversale se va face in conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacitații de circulație al străzilor), STAS 10.144/16 (Calculul capacitații de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticala, insa sunt necesare lucrări care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- sa se asigure un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in condiții de eficienta si estetica.

Circulatii pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specific de deplasare. (latimea minima de 1.5 m)

Este recomandata utilizarea de materiale permeabile pentru zonele destinate parcajelor si pentru alte suprafete care permit utilizarea acestui tip de materiale (cai pietonale, platforme , etc)

Exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa potabila se poate face din reseaua de distributie HDPE De 160 mm din str. Drumul cu Plopi, prin bransamentul existent. Reteaua de alimentare cu apa se va extinde in interiorul proprietatii printr-o conducta PEHD De 110 mm din care se vor realiza racordurile de alimentare cu apa ale imobilelor.

Canalizarea menajera

Conform avizului nr. 276/13.02.2025 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare Fd Dn 400 mm existent pe str. Marin Preda. Extinderea retelei de canalizare se va face prin retele PVC KG 200-250mm din colectorul existent pe terenul invecinat. Deoarece cladirea de gradinita si cladirea de locuit aflata in zona Noed Estica a parcelei studiate ce are cota terenului mai jos fata de cota retelei de canalizare menajera, apele menajere provenite de la aceste imobile vor fi trecute printr-o statie de pompare apa menajera 1A+1R si se vor descarca in extinderea prevazuta pe amplasament.

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisul constructiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane, si evacuate pe spatiu verde. $Q_{pl}=50,18$ l/s.

Apele pluviale posibil impurificate, colectate de pe caile de circulatii si parcar, vor fi preluate de colectoare de canalizare pluviale stradale prevazute cu camine de colectare iar reseaua se va conecta la reseaua de canalizare pluviala existenta pe terenul alaturat aflat la limita sud-estica a terenului care a fost dimensionata si pentru preluarea acestui debit de canalizare. Reteaua de canalizare pluviala este prevazuta cu un separator de hidrocarburicu capacitatea de 100l/s, dupa care apele sunt deversate in paraul Timis, prin colectorul de canalizare pluviala realizat pentru parcela invecinata .

Distrigaz

Conform avizului nr. 65501-320.776.927/17.02.2025 eliberat de Distrigaz Sud Retele, exista o retea de distributie gaze naturale CD PE DN 125 mm pe str. Drumul cu Plopi si pe str. Marin Preda (pe o distanta de aprox. 200 m) si in curs de executie pe str. Marin Preda (pe o distanta de 185 m). Noile constructii se vor racorda la reseaua de gaz existenta.

Orange Romania SA

Conform avizului nr. AFO915114/20881/19353/13.02.2025 eliberat de Orange Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi si la intrarea pe str. Marin Preda.

DIGI Romania SA

Conform avizului nr. 43/21.02.2025 eliberat de Digi Romania SA, exista retele de telecomunicatii pe str. Drumul cu Plopi. Noile constructii se vor racorda la reseaua existenta.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea utilitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare necesare functionarii ansamblului, a lucrarilor de infrastructura necesara dezvoltarii urbanistice

intra integral in sarcina investitorului in cazul in care administratia publica locala nu dispune de fonduri pentru realizarea lor.

3. 6.

Protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafața vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcțiilor vor fi canalizate.

Se va pastra o zona de protectie sanitare de 20m fata de forajele existente F12 si F13.

Se vor respecta normele de sanatate publica.

Deșeurile uzate menajere ale construcțiilor vor fi colectate saptamanal de firme specializate. Nu este cazul refacerii peisagistice.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligați sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spatii verzi si alinamente plantate de protecție.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale si arbuști decorativi.

3.7.

Obiective de utilitate publica. Circulatia terenurilor

Suprafata totala a zonei reglementate este de 41251 mp, din care, prin propunerile făcute in prezenta documentație, situația juridica a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparțin domeniului public.

3.8.

Reglementari urbanistice. Bilant teritorial

Conform Certificatului de Urbanism, beneficiarul propune „**Extindere PUZ – Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022)**”. S-au prevăzut spatii pentru parcare si spatii verzi pentru realizarea zonelor de protecție.

Beneficiarul doreste ca pe terenul studiat sa construiasca un ansamblu de locuinte colective si functiuni complementare. Pentru ZLc –

Zona locuinte colective si functiuni complementare s-au propus 4 locuinte colective dintre care primele doua de la str. Drumul cu Plopi vor avea parter comercial. Pentru Zi - Zona invatamant s-a propus 1 gradinita. S-au estimat un numar de 186 apartamente , 2 spatii comerciale si 785 parcare. Prin urmare constructiile ce urmeaza a se construi nu desfasoara activitati poluante, nu produc zgomot, nu afecteaza solul, aerul, sanatatea populatiei. Deseurile menajere vor fi colectate de firma de salubritate. Nu se impun masuri speciale de protectie a mediului.

BILANT TERRITORIAL			EXISTENT				PROPUIS				REGIM DE INALTIME MAXIM PERVIS
ZONE FUNCTIONALE	SUPRAFATA mp	SUBZONE	mp	%	POT	CUT	mp	%	POT max	CUT max	
LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	38448.00 din care :	CONSTRUCII	0	0	0 %	0	3202.32	8.05	30 %	1.4	S+P+3E+M
		SPATIU VERDE AMENAJAT / PARC	0	0	—	—	11057.65	28.34	—	—	—
		DAROSABIL	0	0	—	—	7323.98	20.10	—	—	—
		TROTUARE	0	0	—	—	4653.66	13.34	—	—	—
		PARCARI	0	0	—	—	9512.50	25.92	—	—	—
		ZONA DESERVIRE COMUNALA	0	0	—	—	51.30	0.25	—	—	—
ZONA INVATAMANT	2740.00 din care :	CONSTRUCII	0	0	0 %	0	885.00	25.00	25 %	0.5	S+P+1E+M
		SPATIU VERDE AMENAJAT	0	0	—	—	2055.00	75.00	—	—	—
ZONA VERDE DE FOLOSINTA PUBLICA	2055.00		0	0	—	—	2055.00	100.00	10 %	0.1	P
SUPRAFATA ZONA STUDIATA	41251.00						41251.00	—	—	—	—

ZLc – Zona de locuinte colective si functiuni complementare

S-a propus realizarea a 4 blocuri de locuinte colective. Primele doua blocuri de la str. Drumul cu Plopi vor avea parter comercial. Regimul de inaltime este P+3E+M.

Pentru fiecare apartament se va asigura cate 1.2 locuri de parcare.

Funciuni admise

- locuinte colective cu maxim P+2E+M (se admit subsoluri).
- locuinte colective cu maxim P+3E+M (se admit subsoluri).
- locuinte colective cu maxim P+3E+M, cu parter comercial (se admit subsoluri).
- echipamente publice specifice zonei
- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii comerciale, pentru profesii libere, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, cu conditia sa aiba un grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de maxim 12 ore pe zi (intre 8 si 20);
- se permit activitati care nu afecteaza in nici un fel spatiile exterioare destinate exclusiv rezidenților;
- servicii financiar-bancare
- asistenta medicala furnizata privat – cabinete medicale
- servicii sociale, colective si personale
- sedii ale unor organizatii politice , profesionale, etc.
- sport si recreere in spatii acoperite

- parcaje la sol si subsol
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate scuaruri, gradina de cartier, parc.

Funcțiuni admise cu conditionari

- se permite schimbarea destinației apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanță, agenții imobiliare, sediu firmă, etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;

- restaurante, baruri, cofetării, cafenele doar la parterul blocurilor.
- sport și recreere în spații acoperite.

Funcțiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care își desfășoară activitatea după ora 22:00 și perturbă liniștea publică.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului.

- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice

- depozitari de materiale refolosibile

- stații de întreținere auto, spalatorii auto, vulcanizări

- spalatorii chimice

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.);

Subzona Circulatii pietonale si carosabile

Funcțiuni admise

- Instalatii de iluminat nocturn;
- retele edilitare;
- trotuare, alei;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- lucrari si/sau zone de protectie impotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;

Funcțiuni interzise

- orice interventii, constructii care contravin normelor in vigoare pentru zonele de circulatie
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice)

Subzona Spatiu verde amenajat (de incinta) Zv

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar mărimea lor nu trebuie sa fie mai mica de 30% din suprafata terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori si arbusti ormanentali, dar si specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei.

Sunt interzise speciile de plante straine, invasive sau care pot crea disconfort.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

Se impune o aliniere de 18 m din axul strazii cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu profil stradal B-B.

Se impune o aliniere de 13.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal D-D.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal E-E.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal F-F.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal G-G

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta.

Linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor, balcoanelor și a teraselor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale.

Retragerile fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei va fi de H/2 la cornisa a construcțiilor.

Parcari

Necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform recomandarilor normativului P132/93 și H.G. 525/1996.

Parcarile sunt permise în afara circulațiilor publice.

Pentru fiecare apartament se va asigura câte 1.2 locuri de parcare.

Parcarile trebuie amplasate la o distanță minimă de 5m fata de ferestrele camerelor de locuit.

Regimul de înălțime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de înălțime minim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare este P (maxim 3m la streasina fata de CTA).

Regimul de înălțime maxim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare pentru P+2E+M.

- H cornisa - maxim 12 m fata de CTA.
- H coama– maxim 15 m fata de CTA.

Regimul de înălțime maxim pentru locuințe colective și funcțiuni complementare pentru P+3E+M.

- H cornisa - maxim 15 m fata de CTA.
- H coama– maxim 18 m fata de CTA.

Clădirile pot avea subsoluri.

Se va respecta Normativul pentru proiectarea mansardelor la clădiri de locuit NP-064-02.

P.O.T. – C.U.T

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 30 % iar coeficientul de utilizare a terenului 1.4

POT = 30 %

CUT = 1.4

Aspectul exterior al cladirilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului și arhitecturii, sunt interzise.

Pentru construcții se vor folosi materiale de calitate și durabile.

Materiale permise :

- zidărie de cărămidă, pereți portanți, planșee din beton, structură pe cadre.
- finisaje - zugrăveli, lemn, placaje din piatră naturală
- pentru învelitori se vor folosi fie șarpante din lemn cu învelitoare din țiglă, din tablă vopsită, fie acoperiș tip terasă;
- tamplarie PVC

Materiale interzise :

- învelitoare cu asbociment și/sau tablă zincată.
- piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals.
- folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materiale de construcție precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.)

Împrejmuirea

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui:

- împrejmui opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmui transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 m.

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor avea înălțimi de maxim 2.00 – 2.20 metri.

Zi - Zona invatamant

Funcțiuni admise

- servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă de până la 3 ani (cresa)
- gradinita
- centru educational.
- after school.
- curte de recreatie
- amenajari pentru jocuri sportive
- spatii verzi

Funcțiuni admise cu conditionari – cu respectarea prevederilor

RGU

- anexe ce deserveșc strict funcțiunea de invatamant.

Funcțiuni interzise

- orice fel de alte construcții în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru învățământ;

Alinierea Clădirilor

Se impune o aliniere de 13.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal F-F.

Conform Notificarii Asistentei de Specialitate emisa de catre Directia de Sanatate Publica Brasov nr.1264/A/26.07.2022, pentru unitatile de invatamant trebuie sc respectate conditiile legale privind distantele fata de cladirile de locuit , spatiul verde, retrafgerea fata de calea de acces, etc.

Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale .

Regimul de inaltime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime minim pentru constructii de invatamant este P (maxim 3m la streasina).

Regimul de inaltime maxim pentru constructii de invatamant este P+1E/M. H cornisa - maxim 7m fata de CTA.

H coama – maxim 10 m fata de CTA.

Cladirile pot avea subsoluri/mansarde.

P.O.T. – C.U.T

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 25 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.6

POT = 25 %

CUT = 0.6

Zvp - Zona verde de folosinta publica

Se impune realizarea de spatii verzi publice de 5% din suprafata terenului extravilan care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Funcțiuni admise

- spatii plantate, arbori;
- terenuri de sport;
- spatii amenajate pentru recreere;
- scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

Funcțiuni interzise

- se interzic oriceschimbari ale funcțiunilor spatiilor verzi amenajate;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spatiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spatiilor verzi.
- Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatilor locale abilitate;

P.O.T. – C.U.T

Procentul de ocupare a terenurilor va fi de maxim 10 % iar coeficientul de utilizare a terenului 0.1

POT = 10 % (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip)

CUT = 0.1 (numai pentru cladiri ce includ spatii interioare, de orice tip)

Regimul de inaltime

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR - exprimă în metri și număr de niveluri convenționale înălțimea maximă admisă în planul fațadei, măsurată între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament) și cornișe sau limita superioară a parapetului terasei.

Regimul de inaltime maxim este P (maxim 5m la cornisa).

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Printre masurile luate in considerare se înscrie realizarea unor investiții etapizate astfel:

- Realizarea unor proiecte specifice pentru drumuri.
- Realizarea unor proiecte pentru infrastructura edilitara.
- Proiectarea tuturor obiectivelor propuse.

Pe baza documentației de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obținute, precum si a celorlalte aprobări si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Comunei Sanpetru, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire.

Prezenta documentație respecta in totalitate prevederile si recomandările Planului Urbanistic General aprobat, si scoate in evidenta faptul ca obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona.



The stamp is circular with a green border. Inside, it reads 'REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA' at the top, 'RUR' in the center, and 'Sebastian M. ALEXA arhitect' below. At the bottom, it says 'DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATA'. The signature is written in blue ink over the stamp.

Intocmit,
Arh. Alexa Sebastian

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Plan Urbanistic Zonal

Extindere PUZ – Construire locuinte colective P+3E+M, respectiv P+2E+M si functiuni complementare (PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022) ”

**Comuna Sanpetru, str. Marin Preda, nr.FN, jud. Brasov
CF101020, CF 103302, Cf 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550**

SC SUBCETATE APARTAMENTE SRL

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. întărind si detaliind reglementările P.U.Z.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Prescripțiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.-ului.

La baza elaborarii REGULAMENT LOCAL DE URBANISM. stau :

- Regulamentul General de Urbanism aprobat, Legea 350/2001 rep., modificata si completata cu Ord.167/N/2000 MLPAT, HG 525/96.
- Reglementările cuprinse in P.U.G. si prescripțiile Regulamentului cuprins in P.U.G. pentru zona care face obiectul P.U.Z.
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2004.
- PUG Comuna Sanpetru aprobat cu HCL nr.46/2002 prelungit cu HCL 8/2024 si PUZ aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022.

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor.

El explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal in vederea urmăririi si aplicării acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentații s-a făcut in baza certificatului de urbanism numărul 20/21.01.2025, eliberat de Primaria Comunei Sanpetru.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Art. 2 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natură și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale .

Art. 3 Asigurarea echipării edilitare

a) Autorizarea executării construcțiilor, care prin dimensiunile sau destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară, ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă.

b) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea utilitatilor, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare necesare funcționării ansamblului, a lucrărilor de infrastructură necesare dezvoltării urbanistice intra integral în sarcina investitorului.

Art. 4 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

S-a propus ca această zonă să fie :

- Zonă de locuințe colective și funcțiuni complementare ZLc.
- Zonă învățământ. Zi.
- Zonă verde de folosință publică. Zvp.

Art. 5 Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pe zone funcționale:

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului POT și a coeficientului de utilizare a terenului CUT prin raportarea suprafeței ocupate la sol și respectiv suprafața desfășurată a construcțiilor la suprafața aferentă acestora.

A rezultat:

ZLc – Zona locuinte colective si functiuni complementare

POT = 30%

CUT = 1.4

Zi - Zona invatamant

POT = 25%

CUT = 0.6

Zvp - Zona verde de folosinta publica

POT = 10%

CUT = 0.1

Art. 6 Lucrări de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisa.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publica se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Lucrarile de utilitate publica ce se vor realiza sunt : strazi (ce cuprind atat partea de carosabil cat si partea de pietonal), retele de apa, retele de canalizare, retele electrice, retele gaz, retele telecomunicatii.

Art. 7 Lucrari de protectia mediului

In zona nu exista surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafața vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcțiilor vor fi canalizate.

Imobilele propuse, datorita respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura. In caz contrar vor fi obligați sa-si înceteze activitatea. Pentru ca sa nu apăra asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare din zona;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spatii verzi si alinamente plantate de protecție.

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale si arbuști decorativi.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii construcțiilor se face cu respectarea condițiilor si recomandărilor de orientare fata de punctele cardinale .

Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- Parcaje, garaje;
- Conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, tehnice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri;

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor, delimitate conform H.G. 43 /1997 și a aliniamentului propus.

Art. 3 Amplasarea fata de aliniere

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Se impune o aliniere de 18 m din axul strazii cu profil stradal A-A.

Se impune o aliniere de 8 m din axul strazii cu profil stradal B-B.

Se impune o aliniere de 13.5 m din axul strazii cu profil stradal C-C.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal D-D.

Se impune o aliniere de 13 m din axul strazii cu profil stradal E-E.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal F-F.

Se impune o aliniere de 12.75 m din axul strazii cu profil stradal G-G

Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de acesta conform plansei de ilustrare urbanistica.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Lucrările privind circulația rutiera trebuie să respecte Planul Urbanistic General, atât ca alcătuire a rețelei de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a străzilor, distanța între intersecții și tipul intersecției. Se va ține seama de standardul pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6.

Amplasarea construcțiilor fata de arterele de circulație va respecta profilurile transversale ale acestora și aliniamentul propus.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire.

Pentru locuințe și funcțiunile complementare se vor asigura :

- Accese carosabile.
- Accese carosabile pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stins incendii.

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accesul la construcțiile propuse se face din str. Marin Preda ce face legătura cu str. Drumul cu Plopi.

S-au mentinut profilele stradale reglementate in PUZ-ul aprobat cu HCL 102/25.08.2022, A.U. 14/23.05.2022, si anume :

- drum cu profilul stradal A-A, cu un carosabil de 7 m, rigola 1m pe ambele parti si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal B-B, cu un carosabil de 7 m si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal C-C, cu un carosabil 7 m, parcare 5 m pe ambele parti si trotuar de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal D-D compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcuri 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.

Pe terenul ce se reglementeaza in prezenta documentatie PUZ s-au preluat profilele stradale A-A, B-B, C-C, D-D si s-au propus urmatoarele profile stradale :

- drum cu profilul stradal E-E compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 6 m, 2 parcuri 2X5 m, carosabil 6 m, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- drum cu profilul stradal F-F, cu un carosabil de 5.5 m (sens unic), parcuri 5 m pe ambele parti si trotuare de 1.5 m pe ambele parti.
- drum cu profilul stradal G-G compus din : trotuar de 1.5 m, parcare 5 m, carosabil 5.5 m – sens unic , 2 parcuri 2X5 m, carosabil 5.5 m – sens unic, parcare 5 m, trotuar de 1.5 m.
- Toate străzile si trotuarele vor avea imbracaminte asfaltica.
- Intersecțiile intre străzi vor fi amenajate si semnalizate corespunzător.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva.

Art. 2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

Accesele pietonale propuse vor avea o latime de 1.5m . (s-au mentinut profile stradale preluate din PUZ-urile aprobate in imediata apropiere conform conditiilor impuse in certificatul de urbanism 20/21.01.2025).

Art. 3 Stationarea autovehiculelor

Conform Regulamentului Local de Urbanism staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

3.Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitara

Art. 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executării construcțiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordării la rețelele de apa, electricitate si canalizare.

Art. 2 Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora intra integral in sarcina investitorului.

Art. 3 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte rețele de utilitati sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

Rețelele de pe domeniul public, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale construcțiilor

Art.1 Inaltimea constructiilor

ZLc – Zona locuinte colective si functiuni complementare

Regimul de inaltime minim pentru locuinte colective si functiuni complementare este P (maxim 3m la streasina fata de CTA).

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte colective si functiuni complementare pentru P+2E+M. (H cornisa - maxim 12 m fata de CTA; H coama– maxim 15 m fata de CTA)

Regimul de inaltime maxim pentru locuinte colective si functiuni complementare pentru P+3E+M. (H cornisa - maxim 15 m fata de CTA; H coama– maxim 18 m fata de CTA)

Cladirile pot avea subsoluri.

Zi - Zona invatamant

Regimul de inaltime minim pentru constructii de invatamant este P (maxim 3m la streasina fata de CTA).

Regimul de inaltime maxim pentru constructii de invatamant este P+1E/M (maxim 7m la cornisa fata de CTA si 10m la coama fata de CTA).

Cladirile pot avea subsoluri/mansarde.

Art.2 Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine funcțiunii si nu depreciază aspectul general al zonei.

Construcțiile care prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradicție cu aspectul general al zonei si depreciază valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, sunt interzise. Pentru construcții se vor folosi materiale de calitate si durabile.

Construcțiile, atât cele principale cât și anexele, vor avea o arhitectură contemporană, de factură modernă sau reinterpretări ale arhitecturii tradiționale, care va exprima caracterul programului (locuire, etc), fiind interzisă imitarea stilurilor arhitecturale specifice altor zone geografice. Nu sunt admise construcțiile de tip container metalic sau din panouri sandwich, sau construcțiile cu aspect industrial care intră în contradicție cu caracterul zonei și cu imaginea localității, *decat daca vor fi adaptate la cerintele privind aspectul exterior.*

Paleta de culori: alb, nuanțe bej, gri, verde, oliv, galben, portocaliu, cărămiziu, maro, negru,

Culori interzise: roșu, galben citron, roz, albastru, violet

Sunt interzise culorile tari, saturate, stridente, contrastante. Se va opta pentru folosirea culorilor neutre, a nuanțelor naturale ale materialelor folosite sau a unor culori și nuanțe nesaturate, apropiate de cele naturale. Sunt permise accente de culoare saturată, maxim 10% din suprafața fațadelor, în cazul arhitecturii de factură modernă.

Materiale finisaje admise: tencuieli pe bază de var, tencuieli decorative, tencuieli mozaicate pentru socluri. Se admit plăcările de tip cărămidă aparentă, lemn sau piatră naturală, materiale compozite de calitate ridicată. Balustradele de protecție vor fi din elemente de lemn, metal, sticlă clară (exclus inox, balustri beton).

Volumetrie – volumetria va fi echilibrată, cât mai simplă, fără forme distorsionate, unghiuri proeminente, sau forme cilindrice. Construcțiile vor fi proiectate la scara locului, în armonie și prin raportare cu cele existente. Construcțiile cu gabarit mare (peste 200mp – suprafața construită) se vor dispune în sistem pavilionar.

Tip de acoperiș – șarpantă. Acoperișurile vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cuprinse între 25-45 grade. Este permis parțial acoperișul de tip terasă circulabilă sau terasă verde (înierbată) -sub 30% din totalul suprafeței învelitorii. Învelitorile vor fi din țiglă/ tablă profilată tip țiglă în culorile maro, brun închis, negru, gri închis, cărămiziu, sau tablă fâltuită negru/gri antracit, obligatoriu mate. Nu se admit învelitorile din tablă zincată, șindrilă bituminoasă, etc. Sunt interzise culorile stridente pentru învelitori: roșu, albastru, verde, etc, învelitori cu aspect lucios, sau cu efect de strălucire.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri.

Art.1 Parcaje

Pentru locuințe se va asigura 1.2 locuri de parcare iar pentru funcțiuni complementare necesarul de locuri de parcare va fi dimensionat conform H.G. 525/1996 în funcție de activitatea ce se va desfășura.

Parcarile sunt permise doar în afara circulațiilor publice.

Art.2 Spații verzi

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor nu trebuie să fie mai mică de 30% din suprafața terenului.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se propune realizarea de spații verzi de folosință publică de 5% din suprafața terenului care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate.

Art.3 Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 m
Gardurile spre limitele separate ale parcelor vor avea inaltime de maxim 2.00 metri.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse urmatoarele zone functionale

Terenul studiat are o suprafata de 41.251 mp, conform extras CF CF101020, CF 103302, CF 107911, CF 107912, CF 108507, CF 111681, CF 112552 si CF 121550 din care se propun:

- Zona de locuinte colective si functiuni complementare ZLc.
- Zona invatamant. Zi.
- Zona verde de folosinta publica. Zvp.

Reglementari urbanistice propuse :

ZLc – Zona locuinte colective si functiuni complementare

Funcțiuni admise

- locuințe colective cu maxim P+2E+M (se admit subsoluri).
- locuințe colective cu maxim P+3E+M (se admit subsoluri).
- locuințe colective cu maxim P+3E+M, cu parter comercial (se admit subsoluri).
- echipamente publice specifice zonei
- locuinte cu partiu obisnuit
- locuinte cu partiu special care includ spatii comerciale, pentru profesii libere, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, cu conditia sa aiba un grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de maxim 12 ore pe zi (intre 8 si 20);

- se permit activitati care nu afecteaza in nici un fel spatiile exterioare destinate exclusiv rezidentilor;

- servicii financiar-bancare
- asistenta medicala furnizata privat – cabinete medicale
- servicii sociale, colective si personale
- sedii ale unor organizatii politice , profesionale, etc.
- sport si recreere in spatii acoperite
- parcaje la sol si subsol
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- spatii plantate scuaruri, gradina de cartier, parc.

Funcțiuni admise cu conditionari

- se permite schimbarea destinatiei apartamentelor indiferent de amplasare numai pentru categoriile de functiuni cuprinzand activitati pentru servicii specializate si practica profesionala private cu grad redus de perturbare a locuirii si program de activitate de 12 ore pe zi (intre 8 si 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatura, notariale, consultanta, asigurari, proiectare, reprezentante, agentii imobiliare, sediu firma, etc.;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele doar la parterul blocurilor.
- sport și recreere în spații acoperite.

Funcțiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care își desfășoară activitatea după ora 22:00 și perturbă liniștea publică.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului.
- instalarea panourilor pentru reclame, dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice
- depozitari de materiale refolosibile
- stații de întreținere auto, spalatorii auto, vulcanizări
- spalatorii chimice
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice etc.);

Zi - Zona învățământ

Funcțiuni admise

- servicii sociale specializate pentru creșterea, îngrijirea și educarea timpurie a copiilor în vârstă de până la 3 ani (cresă)
- grădiniță
- centru educațional.
- after school.
- curte de recreație
- amenajări pentru jocuri sportive
- spații verzi

Funcțiuni admise cu condiționari – cu respectarea prevederilor RGU

- anexe ce deservește strict funcțiunea de învățământ.

Funcțiuni interzise

- orice fel de alte construcții în afara celor cu funcțiune specifică sau conexă pentru învățământ;

Zvp - Zona verde de folosinta publica

Se impune realizarea de spatii verzi publice de 5% din suprafata terenului extravilan care a generat Planul Urbanistic Zonal.

Funcțiuni admise

- spatii plantate, arbori;
- terenuri de sport;
- spatii amenajate pentru recreere;
- scuaruri, gradini, parcuri cu acces public nelimitat.

Funcțiuni interzise

- se interzic oriceschimbari ale funcțiunilor spațiilor verzi amenajate;
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea abuziva a spațiilor plantate adiacente trotuarelor, atat in interior, cat si pe conturul exterior al spațiilor verzi.d
- Se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatilor locale abilitate;

6. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor funcționale

Zona - circulații pietonale si carosabile

Date de recunoaștere

- Terenul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal este delimitat la nord-vest de teren arabil intravilan avand CF 113924 cu funcțiunea de locuinte colective si dotari complementare aprobate prin PUZ cu AU 49/2009, la sud- vest strada Drumul cu Plopi avand CF 113926 si terenul cu CF 121286, la sud-est teren arabil extravilan nr. 116779, nr. cad. A 402/1/9 ci CF 101015 iar la nord-est de terenurile arabile extravilan cu CF 111682 si CF 112553.
- Accesul la amplasamentul studiat se va realiza din strada Marin Preda care are acces direct din strada Drumul cu Plopi care este principala cale de circulatie din zona amplasamentului.

Tipul de proprietate al terenului

- proprietate particulara

Propuneri

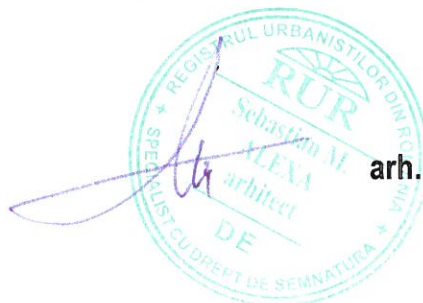
- se propune construirea de locuinte colective si funcțiuni complementare.

Tipul de proprietate a terenului

- Terenuri proprietate particulara ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce aparțin domeniului public.

7. Concluzii

Pe baza documentației de fata, aprobata, se poate solicita certificatul de urbanism si se poate trece la elaborarea proiectului in vederea obținerii autorizației de construire.



Întocmit,
arh. Alexa Sebastian